

जी. टी. बी. नगर, भुकर क्र.१/८९, २/८९, २/१२ (पै.) सायन कोळीवाडा येथील सिंधी निर्वासितांच्या २५ इमारतींचा पुनर्विकासाबाबत.

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
शासन निर्णय क्र:- संकीर्ण-२०२३/प्र.क्र.२९/गृनिप
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-३२
दिनांक - २३ फेब्रुवारी, २०२४

वाचा :-

उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण यांचे जा.क्र.नि.का.अ./मुं.म./७५/२०२३, दि.१०.०१.२०२३ व दि.०६.११.२०२३ चे पत्र.

प्रस्तावना :-

सायन कोळीवाडा, मुंबई येथे सिंधी निर्वासितांची वसाहत असून यामध्ये एकूण २५ इमारती होत्या. त्यातील इमारत क्र. १ ते १९ या सन १९५८ पासून व इमारत क्र. २० ते २५ या सन १९६२ पासून अस्तित्वात होत्या. सदरच्या इमारती बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने धोकादायक म्हणून घोषित केल्या असून सद्यस्थितीत सर्व इमारती जमिनी पर्यंत पाडून टाकण्यात आलेल्या आहेत. त्यामुळे सदर इमारतींचा पुनर्विकास होऊन बाधीत रहिवाश्यांना स्वतःचे घर मिळणे ही तेथील रहिवाश्यांची गरज आहे. त्यामुळे जी. टी. बी. नगर, भुकर क्र.१/८९, २/८९, २/१२ (पै.) सायन कोळीवाडा येथील सिंधी निर्वासितांच्या २५ इमारतींचा पुनर्विकास Construction & Development Agency मार्फत करण्याबाबतचा म्हाडाकडून वाचा येथील दि.०६.११.२०२३ च्या पत्रान्वये प्राप्त झालेला प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता.

शासन निर्णय :-

जी. टी. बी. नगर, भुकर क्र.१/८९, २/८९, २/१२ (पै.) सायन कोळीवाडा येथील सिंधी निर्वासितांच्या २५ इमारतींच्या एकत्रित/समुह पुनर्विकास करण्याबाबत शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतलेला आहे:-

१. जी.टी.बी. नगर, भू.क्र.१/८९, २/८९, २/१२ (पै) सायन कोळीवाडा येथील सिंधी निर्वासितांच्या २५ इमारती अंतर्भूत असलेल्या मिळकतीवर म्हाडामार्फत C & D A (Construction and Development Agency) ची नियुक्ती करुन वि.नि व प्रो.नि. २०३४ मधील विनियम ३३(९) या विनियमांतर्गत पुनर्विकास प्रकल्प राबविण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे.
२. विषयांकित पुनर्विकास प्रकल्प वि.नि व प्रो.नि. २०३४ मधील विनियम ३३(९) या विनियमांतर्गत जलदगतीने राबविण्यासाठी तसेच आराखडे व नकाशांना मंजूरी

देण्यासाठी म्हाडास विशेष नियोजन प्राधिकरण (Special Planning Authority) म्हणून मान्यता प्रदान करण्यात येत आहे. या अनुषंगाने आवश्यक अधिसूचना/ आदेश नगर विकास विभागाने निर्गमित करावेत.

३. सदर भूखंडाचा पुनर्विकास निविदा पद्धतीने म्हाडाने अंतिम केलेल्या C & D Agency मार्फत होणार असल्यामुळे, विनियम ३३(९) मधील तरतुदीनुसार पुनर्विकासासाठी योजनेत समाविष्ट इमारतीचे प्रत्येक इमारत निहाय किमान ५१% अथवा योजनेतील एकूण भाडेकरू / रहिवाशी यांचे किमान ६०% भाडेकरू रहिवाशांची पुनर्विकासास सहमती आवश्यक आहे. तसेच, प्रस्ताव सादर करतांना ७०% क्षेत्राच्या विकास हक्काचा पुरावा सादर करणे आवश्यक असल्याने सदर पुनर्विकास प्रकल्प राबविण्यापूर्वी रहिवाशांकडून म्हाडाद्वारे पुनर्विकासास सहमती देण्याबाबत कधीही न बदलता येणारे संमतीपत्र (Irrevocable Consents) म्हाडास सादर करणे बंधनकारक राहिल. त्याचप्रमाणे या मिळकतीचा विकास म्हाडामार्फत करण्याच्या अनुषंगाने जमीनमालक/रहिवाशी/संबंधीत सहकारी संस्था, म्हाडा व विकासक (C & D A) यांच्यामध्ये त्रिपक्षीय करारनामा करण्यास मंजूरी देण्यात येत आहे.
४. सदर पुनर्विकास प्रकल्पाकरीता C & D A (Construction and Development Agency) तत्वावर निविदा काढतेवेळी अनुज्ञेय पुनर्वसन गाळे विनामूल्य बांधून देणाऱ्या आणि म्हाडाला प्राप्त होणारा गृहसाठा/ अधिमुल्य हे किमान आधारभूत ग्राह्य धरून म्हाडास उच्चतम गृहसाठा/ अधिमुल्य देणाऱ्या व निविदेच्या आर्थिक व भौतिक अटीची पूर्तता करणाऱ्या C & D A ची म्हाडामार्फत नेमणूक करून विषयांकित पुनर्विकास प्रकल्प राबविण्याबाबत शासन मान्यता देण्यात येत आहे.
५. सदर प्रकल्पामधील अस्तित्वातील रहिवाश्यांचे पुनर्वसन करणे, मासिक भाडे किंवा पर्यायी जागेची व्यवस्था करणे व गोठीव निधी (corpus fund) इत्यादी तसेच अभिन्यासातील पायाभूत सुविधा विकसित करण्याची जबाबदारी पुनर्विकास प्रकल्पासाठी नियुक्त करण्यात येणाऱ्या C & D A ची राहिल.
६. विनियम ३३(९) नुसार पुनर्विकास प्रकल्पात अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रामध्ये पुनर्वसन क्षेत्र तसेच विक्री घटकाच्या क्षेत्राचा समावेश होतो. नियोजनाच्या दृष्टीकोनातून पुनर्वसन घटक, विक्री घटक जमिनीचा स्वतंत्र हिस्सा, स्वतंत्र इमारती देण्यास अनुमती देण्यात यावी. तथापि, स्वतंत्र पोटविभाजन प्रस्तावित असल्यास भूभागनिहाय चटईक्षेत्र निर्देशांकामध्ये फरक (Imbalance FSI) होणार नाही, याची नियोजन प्राधिकरण म्हणून म्हाडाने योग्य ती दक्षता घ्यावी.

७. सदर पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये अधिकृत रहिवाश्यांच्या व अतिक्रमित बांधकामांच्या पात्रतेचे निकष विनियम ३३(९) मधील तरतुदीस अनुसरून म्हाडास्तरावर ठरविण्यास शासन मान्यता देण्यात येत आहे.
८. सदर प्रकल्प हा म्हाडामार्फत C & D A ची नेमणूक करून राबविण्याचे प्रस्तावित असल्यामुळे, विनियम ३३(९) मधील तक्ता "क" अनुसार उपलब्ध होणाऱ्या PAP सदनिकांचे विक्री/ वितरण, रिट याचिका क्र.८९७३/२०२३ मध्ये मा.उच्च न्यायालयाने दिलेल्या आदेशानुसार गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय दि.२२.११.२०२३ अन्वये गठित करण्यात आलेल्या कृती दलाने, मा.उच्च न्यायालय, मुंबई व शासनास सादर केलेल्या अहवालास अनुसरून प्रकल्पग्रस्त सदनिका वितरणाचे शासन स्तरावरून ठरविण्यात येणाऱ्या धोरणानुसार करण्यात यावे.
९. सदर मिळकतीवरील गृहनिर्माण संस्थांनी सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभागाच्या दि.०४.०७.२०१९ रोजीच्या शासन निर्णयात नमूद केल्याप्रमाणे कार्यवाही करून त्याबाबतचे सहमतीविषयक ठराव म्हाडास सादर करणे आवश्यक राहिल.
१०. सदर प्रकल्प जलदगतीने व योग्य रितीने राबविण्यासाठी त्यावर सुनियंत्रण ठेवण्यासाठी व या पुनर्विकास प्रकल्पाची गतिमानता टिकवून ठेवण्यासाठी, याप्रकरणी विनियम ३३ (९) अंतर्गत प्रकल्पासाठी आवश्यक त्या मंजूरी देण्यासाठी अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण यांच्या अध्यक्षतेखाली खालीलप्रमाणे उच्चाधिकार समिती (HPC) गठित करण्यात येत आहे:-

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| १) | अपर मुख्य सचिव/ प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग | - | अध्यक्ष |
| २) | प्रधान सचिव-१, नगर विकास विभाग | - | सदस्य |
| ३) | उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा | - | सदस्य |
| ४) | गृहनिर्माण विभागातील या विषयाशी संबंधित सह सचिव / उप सचिव | - | सदस्य |
| ५) | मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ | - | सदस्य सचिव |

तसेच, C & D Agency च्या नियुक्तीसाठी प्रकल्प संमंत्रक / व्यवस्थापक, प्रकल्प वास्तुविशारद, वित्तीय सल्लागार इ. ची नियुक्ती करणे, प्रकल्प निविदा मागविणे, निविदा अंतिम करणे, प्रकल्पाच्या नियंत्रणाच्या अनुषंगाने आवश्यक निर्देश देणे, प्रकल्पास येणाऱ्या अडचणी/समस्या सोडविणे, आवश्यक असेल तेथे शासनाचे मार्गदर्शन व प्रकल्प राबविण्यासाठी आवश्यक असलेल्या बाबीकरीता मंजूरी प्राप्त करून घेणे इत्यादी बाबी देखील या समितीच्या कार्यक्षेत्रात राहतील.

११. अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग यांच्या अध्यक्षतेखाली गठीत करण्यात आलेल्या उपरोक्त उच्चाधिकार समितीकडून प्राप्त होणाऱ्या शिफारशी शासनाच्या मान्यतेसाठी सादर करण्यात याव्यात व त्याबाबत आवश्यकते नुसार नगर विकास विभागाच्या सहमतीने व शासन मान्यतेने उचित तो निर्णय घेण्यात यावा. या उच्चाधिकार समितीकडून पुनर्विकास प्रकल्पाच्या कामाचा व प्रगतीचा ४ महिन्यातून एकदा आढावा घेण्यात यावा.
१२. उपरोक्त अभिन्यासामध्ये विविध सहकारी गृहनिर्माण संस्था अस्तित्वात आहेत. या अभिन्यासाचा एकत्रित पुनर्विकास करतांना तेथील स्थानिक रहिवाश्यांच्या तसेच, सहकारी संस्थांच्या काही समस्या असल्यास किंवा त्या उद्धवल्यास त्याचे वेळेत निराकरण व्हावे व उद्धवणाऱ्या समस्यांचा कोणताही प्रतिकूल परिणाम या अभिन्यासाच्या एकत्रित पुनर्विकासावर होऊ नये, या दृष्टीने म्हाडाच्या स्तरावर तक्रार निवारण समिती गठित करण्यात यावी.
१३. या मिळकतीवरील इमारतींच्या पुनर्विकासासंदर्भात यापूर्वी देण्यात आलेल्या मंजूच्या, देकारपत्र रद्द समजण्यात यावीत.
१४. या मिळकतीवर एकत्रित/ समुह पुनर्विकास करावयाचा आहे. त्यामुळे त्यातील पायाभूत सुविधांचा नियोजित पुनर्विकास होणेदेखील तितकेच महत्वाचे असल्याने व एकत्रित/ समुह पुनर्विकासामध्ये ते शक्य असल्याने, या मिळकतीमध्ये एकल इमारतीचा पुनर्विकास/ स्वयंपुनर्विकासाचा प्रस्ताव विचारात घेण्यात येऊ नये.
१५. या निर्णयाची अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीने काही अनुषंगिक बदल करावयाचे झाल्यास ते बदल करण्याचे अधिकार गृहनिर्माण विभागास राहतील.
३. सदरचा शासन निर्णय मा. मंत्रिमंडळाच्या दि. १४ फेब्रुवारी, २०२४ रोजी झालेल्या बैठकीमध्ये घेतलेल्या निर्णयानुसार निर्गमित करण्यात येत आहे.
४. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०२४०२२३१४४७४५५४०९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(अरविंद शेटे)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन.

प्रति :-

- १) मा. राज्यपालांचे सचिव, राजभवन, मुंबई (पत्राने)
- २) मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.

- ३) मा. उप मुख्यमंत्री तथा मा. मंत्री (गृह) यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ४) मा. उप मुख्यमंत्री तथा मा. मंत्री (वित्त व नियोजन) यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ५) मा.मंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ६) मा.विरोधी पक्ष नेता, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
- ७) मा.विरोधी पक्ष नेता, महाराष्ट्र विधान परिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
- ८) सर्व विधानसभा/ विधान परिषद सदस्य
- ९) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य.
- १०) सर्व प्रशासकीय विभागांचे अपर मुख्य सचिव/ प्रधान सचिव/ सचिव
- ११) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगर पालिका, महापालिका कार्यालय, मुंबई.
- १२) सहकार आयुक्त, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- १३) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, (म्हाडा), गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.
- १४) मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई.
- १५) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र-१, मुंबई/ महाराष्ट्र-२, नागपूर यांचे कार्यालय.
- १६) महालेखापाल (लेखापरीक्षा), महाराष्ट्र-१, मुंबई/ महाराष्ट्र-२, नागपूर यांचे कार्यालय.
- १७) गृहनिर्माण विभागातील सर्व उप सचिव/ अवर सचिव/ कक्ष अधिकारी
- १८) निवडनस्ती (गृनिप), गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.